

# Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattning.....</b>                                | <b>4</b>  |
| Brister i ärendeprocessen.....                            | 5         |
| <b>Granskning av planförslaget.....</b>                   | <b>6</b>  |
| Jordbruksmark.....  | 6         |
| Naturmiljö.....   | 7         |
| Levande lantbruk.....                                     | 8         |
| Fladdermöss.....  | 9         |
| Kulturmiljö.....  | 9         |
| Förenklad antikvarisk förundersökning.....                | 9         |
| Koppling till övriga underlag.....                        | 11        |
| Sammanfattning av brister i hänsyn till kulturmiljön..... | 11        |
| <b>God bebyggd miljö.....</b>                             | <b>11</b> |
| <b>Problematik gällande processhantering och jäv.....</b> | <b>13</b> |
| Specialhantering av ärendet.....                          | 15        |
| Planbesked.....   | 15        |
| FÖP-arbetet.....  | 16        |
| MKBn för planförslaget.....                               | 16        |
| Kommunens kompromisslöshet.....                           | 17        |
| <b>Granskning av kulturmiljön.....</b>                    | <b>19</b> |

# Sammanfattning

Här sammanfattas våra viktigaste synpunkter utifrån planförslaget. I avsnitten efter sammanfattningen fördjupas resonemangen för våra synpunkter ytterligare.

- **Jordbruksmark.** Planförslaget strider mot miljöbalken 3 kap 4 § genom att den tar brukningsbar åkermark i anspråk trots att det finns fullgoda alternativ. Det motverkar också regeringens miljö kvalitetsmål "Rikt odlingslandskap". Förslaget strider dessutom mot FÖP, viljeinriktning jordbruksmark 0-5 år: "*Ytor med höga naturvärden ska undantas från exploatering. Möjligheten till lokal odling ska öka*" (FÖP s. 47). Planförslaget kommer att göra all jordbruksmark inom Rimforsa 1:49 obrukbar som vi har förstått planförslaget. Även om den inte bebyggs planeras den ändå att tas i anspråk för cykelväg, dagvattenhantering och s. k. NATUR-mark. På så vis tar kommunen ändå jordbruksmarken **i anspråk** och gör densamma obrukbar. Således anser vi fortsatt att kommunen riskerar att begå miljöbrott om planförslaget godkänns.
- **Fladdermöss.** Planförslaget kommer att påverka flera fladdermusarter (varav tre rödlistade) på ett negativt sätt, vilket kan strida mot 4 § artskyddsförordningen. Det uppdaterade planförslaget förbättrar vissa mörkerpassager, men planförslaget kommer likväl negativt påverka tre rödlistade fladdermusarter. I det uppdaterade PMet för fladdermöss (3078-01\10\PM002\_3078-01) föreslås dessutom en rad åtgärder för att minska belysningspåverkan på fladdermössen (ex. undvikande av fasadbelysning). Inga av dessa åtgärder är dock införda som krav på byggnader inom planområdet, vilket måste specificeras i detaljplanen. Vi anser att planförslaget kan strida mot 4 § artskyddsförordningen och således att dispens från artskyddsförordningen måste ansökas hos Länsstyrelsen.
- **Levande lantbruk.** Hallstad Säteri driver ett lantbruksföretag. Att detta företag ska ha fortsatt goda möjligheter att växa och utvecklas är en förutsättning för att säkra framtida skötsel av de Natura 2000-områden och riksintresset Hallstad ängar som gården ombesörjer.
- **Ek.** Områden för framtida värdekärnor av ek planeras att bebyggas i planförslaget. I det justerade planförslaget sparas en större del av befintlig skog vilket vi anser positivt. Vi undrar dock om kommunen planerar att kravställa att ekar i västra delen av planområdet ska sparas och hur detta i så fall säkerställs i detaljplanen.
- **Utformningsbestämmelser saknas.** Detaljplan för Rimforsa 1:49, plankarta, saknar adekvata utformningsbestämmelser för anpassning till landskapets karaktär och värden. Förtydligande kring detta har gjorts i det uppdaterade planförslaget, men fortfarande saknas krav på skydd av träd som ska sparas inom kvarteretsmark, vilket rekommenderas i "Antikvariskt utlåtande". Ytterligare skall krav ställas på vilken belysning som får finnas med hänsyn till fladdermössens bevarande och skydd.
- **God bebyggd miljö.** Vi menar att rekommendationen från det antikvariskt utlåtandet bör följas och att *åtminstone* den västligaste delen av det östra området stryks ur förslaget, eftersom siktlinjen lättare upprätthålls och att det underlättar för att jordbruksmarken ska kunna fortsätta att brukas. Detta skulle också på ett naturligt sätt leda till att den värdefulla brynmiljön längs åkerkanten bibehålls, vilket framhålls som viktigt från Länsstyrelsen. Att planera för 52 hus på en yta som är utpekad att vara lämplig för 30-50 hus med

"gles och lantlig karaktär" kräver en tydlighet som vi inte kan läsa oss till i planbestämmelserna, främst för områdets västra del. Vi önskar också att planförslaget preciseras med förutsättningar för "lantligt boende" för att undvika att möjligheten att bedriva ett jordbruk hindras i framtiden.

## Brister i ärendeprocessen

- **Bristande helhetssyn.** I samrådsredogörelsen svarar kommunen följande på ett flertal inlägg: "Bedömningen är att en alltför låg exploatering på platsen inte heller skulle vara ekonomiskt försvarbar".  
Om man kommit till denna slutsats skulle ett högst rimligt alternativ vara att avvakta vidare arbete med detaljplanearbetet för göra en helhetsbedömning ihop med området på södra sidan om Ulrikavägen där förutsättningarna för bostadsbebyggelse sannolikt är gynnsammare. På så vis kommer exploatörens, skattebetalarnas och kommunens tid och pengar till maximal nytta.
- **Ett ofullständigt underlag i samrådsredogörelsen.** [Vår tidigare inlägga i ärendet](#) som klippts in i samrådsredogörelsen är ej komplett. Hela bilagan "Granskning av kulturmiljön" saknas vilket gör att en intresserad allmänhet inte kan tillgodose sig ett komplett underlag i ärendet. Vi noterar också att någon slags manuell ihopklippning gjorts då tillkommande stafvel etc. smugit sig in i vår skrivelse.  
Är detta förenligt med en korrekt hantering enligt detaljplaneprocessen?
- **Icke objektiva underlag.** Aurum har tagit fram merparten av de underlag som ligger till grund för det uppdaterade detaljplaneförslaget (ex. "Undersökning om betydande miljöpåverkan") och är således bekostade av entreprenören. Även samrådsredogörelsen är framtagen med hjälp av Aurum. Det är anmärkningsvärt att Aurum är med och bedömer inkomna synpunkter från kommunens invånare och gör bedömningar av desamma mot sina egna underlag. Hur kan kommunens oberoende och objektivitet garanteras med detta förfarande?
- **Jäv.** Vi uppfattar att processen som lett fram till planförslaget har kantats av flertal möjliga jävssituationer och bristande upphandlingsrutiner. Vi påtalade dessa brister i vårt utlåtande gällande det ursprungliga planförslaget, men kommunen har fortfarande inte återkommit i frågan.  
Vi yrkar återigen på att denna fråga prövas av vederbörlig instans innan detaljplaneprocessen fortlöper.

# Granskning av planförslaget

## Jordbruksmark

Miljöbalken 3 kap 4 § är tydlig: *“Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”*

Planförslaget avser att ta all jordbruksmark inom området i anspråk. En del av denna mark ska användas som dagvattenhantering och genom NATUR-marken löper även en asfalterad cykelväg. **Således kommer all åkermark inom Rimforsa 1:49 att göras obrukbar om planförslaget genomförs.** Att lägga fram planförslag som omöjliggör bruk av jordbruksmark (när tydliga alternativ finns) visar på ett omodernt synsätt från kommunens sida givet senaste årens fokus på nationell självförsörjning (se även FÖP s 47 “Möjligheten till lokal odling ska öka”).

Vi noterar att på s 13 i “Undersökningen om betydande miljöpåverkan” anses jordbruksmarken inte vara påverkad av detaljplanens genomförande, vilket måste anses felaktigt.

Planförslaget motverkar ett av [Sveriges miljö kvalitetsmål](#), ”Rikt odlingslandskap” genom förlusten av samhällsnära jordbruksmark vilket även i viss mån påverkar kulturmiljövärdena negativt. (FÖP s. 128)

Planförslaget för Rimforsa 1:49 tar jordbruksmark i anspråk trots att det finns mark för bebyggelse på område BV:01 i FÖP (Rimforsa 1:129) och som även ägs av samma markägare. Densamme har även [uttryckt en vilja att bebygga](#) BV:01, ansökt och [beviljats positivt planbesked för Rimforsa 1:129](#). Att ta jordbruksmark i anspråk inom Rimforsa 1:49 skulle då kunna betraktas som ett lagbrott eftersom avvikelsekriteriet i miljöbalken ej är tillämpligt. Vi yrkar på att detaljplanen omarbetas så att befintlig jordbruksmark inom Rimforsa 1:49 lämnas brukningsbar.

Ovanstående slutsats nås och fastslås även i [“Konsekvensanalys av jordbruksmark”](#) (utförd på beställning av Kinda kommun i samband med FÖP Rimforsa): *“En kapacitetsanalys av hur mycket mark som är föreslagen för bostäder visar att det finns tillräckligt med annan mark (ej jordbruksmark) i förslag om fördjupad översiktsplan för bostäder för att kunna nå mål om befolkningsökning i Rimforsa. **Det innebär att det i nuläget saknas grund att föreslå bostäder på jordbruksmark.”***

På samrådet framlade kommunen att jordbruksmarken på Rimforsa 1:49 inte längre brukas, vilket är felaktigt. Den har legat i träda under de senaste två åren, men har innan dess brukats som vall och var exempelvis under torrsummare 2018 viktig för att få fram tillräckligt med foder till lokala djurhållare.

## Naturmiljö

I undersökningen om betydande miljöpåverkan (upprättad av Aurum 2022) konstateras att det kommer ske en betydande negativ påverkan av naturvärden inom planområdet;

*“Det finns naturvärden inom, i anslutning till eller i närheten av planområdet och detaljplanen antas ge upphov till en betydande negativ påverkan på dessa.” (s.9)*

Samtidigt hävdar Aurum i samma dokument att inget av de nationella miljömålen kommer motverkas av ett genomförande av detaljplanen;

*“Detaljplanen antas inte motverka de nationella miljömålen.” (s.16)*

Till skillnad från Aurum anser vi att ett genomförande av detaljplanen skulle bryta mot tre nationella miljömål; *Ett rikt växt- och djurliv*, *Ett rikt odlingslandskap* och *God bebyggd miljö*. Och vi vill återigen upprepa självklarheten att viktigt utredningsmaterial ska analyseras och sammanställas av objektiv part.

### **Miljömål: Ett rikt växt- och djurliv**

*“Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.”* Riksdagens definition av miljömålet (FÖP s. 129).

Förslaget motverkar FÖP, viljeinriktning naturmiljö 0-5 år. *“Ytor med höga naturvärden ska undantas från exploatering. Möjligheten till lokal odling ska öka. De natura 2000-områden som finns ska skyddas för att bevara värdena långsiktigt.”* (FÖP s.47).

Det nationella miljö kvalitetsmålet ”Ett rikt växt- och djurliv” motverkas i detaljplanen för 1:49: *“Förlusten av jordbruksmark med höga natur- och kulturvärden kan försvaga och fragmentera livsmiljöer för områdets arter.”* (FÖP s. 129).

Med bl a tre rödlistade arter, avverkning av skyddsvärda träd, och fragmentering av tusenårig natur- och kulturmiljö delar vi inte slutsatsen av analysen Aurum gjort, som visar att detaljplanen inte motverkar detta nationella miljömål.

### **Miljömål: Ett rikt odlingslandskap**

*“Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks”. (Riksdagens definition av miljömålet)*

I de nationella miljömålen beskrivs det hur den biologiska mångfalden och kulturmiljöerna är beroende av ett fortsatt jordbruk, och där poängteras också hur viktigt det är att insatser för att lyckas bevara biologisk mångfald och kulturmiljövärden krävs insatser på alla nivåer i samhället – från lokalt arbete i kommuner för att begränsa exploateringen av jordbruksmark

till att påverka hur den gemensamma europeiska jordbrukspolitiken utformas.  
([sverigesmiljomal.se](http://sverigesmiljomal.se))

I FÖP Rimforsa beskrivs att miljömålet "Ett rikt odlingslandskap motverkas"  
*"Huvudalternativet bedöms motverka målet genom förlusten av samhällsnära jordbruksmark vilket även i viss mån påverkar kulturmiljön negativt."* (s.128-129)

### **Vegetation**

I rådande planbeskrivning har en något större yta sparats för ekar i den västliga delen, vilket är positivt. Den tänkta byggnationen inkräktar dock fortfarande på ett prioriterat landskapsavsnitt för värdekärnor av ek. I FÖP s. 46 står följande att läsa.

*"Ekmiljöer har stora naturvärden generellt, och särskilt i dessa trakter som gränsar till Eklandskapet. Länsstyrelsen har pekat ut områden med olika typer av värden för ek, såsom särskilt prioriterade landskapsavsnitt, värdekärnor och framtidsområden (exempelvis områden som kan bli viktiga för nästa generationer med ekar). Värdekärnorna och de prioriterade landskapsavsnitten omkring dem återfinns i ett område söder om Rimforsa samt omkring Hallstad och Tjärstad, medan framtidsområdena finns utspridd i hela området."*

I Konsekvensanalys av jordbruksmarken (Underlag till FÖP Rimforsa) utpekas ca 50% av Rimforsa 1:49 som framtidsområde för ek. Kommunens viljeinriktning att vara varsam om detta landskapsavsnitt visar sig också i MKBn

*"Avverkning av ekar kan därför påverka biologisk mångfald negativt" (s 27) samt att "Bevarande av skogsmark med påtagligt naturvärde bör prioriteras, samtidigt som avverkning av skyddade och skyddsvärda träd så som ask och ek undviks så långt som möjligt".*

Planförslaget identifierar på sida 18 att det finns ekar samt askar (som är starkt hotade) inom områdets västra del där den tätaste bebyggelsen planeras.

### **Levande lantbruk**

*"Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks"* Riksdagens definition av miljömålet. (FÖP s. 128)

Hallstad Säteri driver ett lantbruksföretag där även skötsel av Natura 2000-områden och riksintresset Hallstad ängar ingår. Gården är beroende av sina högt klassade betesmarker. För att kunna hålla kulturmarkerna öppna och driva en hållbar framtida djurhållning på Hallstad Säteri måste det vid en eventuell framtida byggnation skrivas in i detaljplanen att det är "lantligt boende". Närliggande bostäder måste vara medvetna om att de kommer bli grannar med ett levande lantbruk med jordbruksmaskiner, gödsling, höskörd, åsnor och andra betesdjur, med allt vad det innebär av ljud- och luktstörningar.

Den planerade byggnationen i områdets västra del går ända fram till markgräns. Kap 3 i JB §1-2 tydliggör fastighetsägarens skyldighet till skälig hänsyn till omgivningen. Det finns en reell risk för att träd från Hallstad säteri 1:3 kan falla över den tänkta bebyggelsen vid

oväder. Vem som bär ansvar för skador i händelse av ett stormfällt träd beror mycket på omständigheterna och varierar från fall till fall. Oron inför nedfallna träd kan komma att bli en onödig källa till konflikt med de presumtiva boende i området. Risken att bli ansvarig för skada kommer att påverka hur gårdens skog kan förvaltas i direkt anslutning till bebyggelsen.

## Fladdermöss

Samtliga arter av fladdermöss är fridlysta och enligt 4 § första stycket punkt 2 och 4 artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att *“avsiktligt störa djur”* samt *“skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats”*.

Vi anser att Kinda kommun inte har visat att den planerade markexploateringen för Rimforsa 1:49 inte riskerar att påverka den kontinuerliga ekologiska funktionen hos observerade fladdermusarter, samt att det inte finns några uttalade skyddsåtgärder som kan anses tillräckliga för dessa arter.

Vi hittar ingen information i underlaget som påvisar åtgärder som kan utesluta påverkan på rödlistade och övriga arter av fladdermöss. Åtgärder som presenteras (ex. en 10 meter bred skogsridå) för att minska påverkan på fladdermöss, bedöms i PM fladdermöss enligt följande: *“Om nedanstående rekommendationer beaktas är dock bedömningen att negativ påverkan på fladdermusfaunan till följd av exploateringen av området blir försumbar”*.

Ljuskänsliga fladdermusarter kommer att påverkas negativt trots de åtgärder som föreslagits. Se *“Undersökning om betydande miljöpåverkan”* s 7 *“Tre rödlistade arter av fladdermöss, nordfladdermus, fransfladdermus och brunlångöra har påträffats inom planområdet. Fladdermöss är känsliga för ljusföroreningar som antas ökas på grund av exploatering. Även boendemiljöer för fladdermöss som utgörs av skogsbryn inom planområdet bedöms påverkas negativt eftersom detaljplanen förutsätter exploatering inom vissa av dessa ytor”*

Vi anser att planförslaget kan strida mot 4 § artskyddsförordningen och således att dispens från artskyddsförordningen måste ges av Länsstyrelsen i enlighet 14 § artskyddsförordningen. I 14 § artskyddsförordningen anges *“En dispens får ges endast om 1. det inte finns någon annan lämplig lösning...”*, vilket det i fallet med Rimforsa 1:49 kan finnas genom område BV:01 i FÖP Rimforsa (Rimforsa 1:129).

## Kulturmiljö

### Förenklad antikvarisk förundersökning

I planbeskrivningen används underlag i form av en *“Förenklad antikvarisk förundersökning samt konsekvensbeskrivning”* framtaget av exploitören på uppdrag av kommunen. Det företag som initialt fick i uppdrag att utföra den antikvariska undersökningen var RM Kulturmiljöspecialister. Dock avbröt exploitören samarbetet med RM Kulturmiljöspecialister, efter att resultatet från utredningen blev känt. Exploitören anlidade då ett annat företag (WSP) som genomförde uppdraget. Detta anser vi vara ett mycket märkligt förfarande. Vi

upplever att valet av inriktning i analysen styrs tydligt av entreprenörens exploateringsintressen.

Vi noterar att kommunens egna intentioner i FÖP inte verkar vara styrande i arbete med planförslaget:

- *“Kommunen har en ambition att bevara och vårda de kulturmiljövärden som finns i och kring Rimforsa, och ta hänsyn till dem i samband med exploateringar”* (FÖP s 50), samt
- *“Värna om kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer”* (FÖP s 51)

Trots att omständigheter kring exploatörens upphandling av den förenklade antikvariska förundersökningen har delgivits kommunen, har inget intresse visats av att få del av RM Kulturmiljöspecialisters resultat. Detta upplever vi strider mot kommunens roll som oberoende aktör mellan exploatören och samhällets allmänna intressen. Om kommunen har kännedom om att det finns underlag som exploatören ratat för att det inte är fördelaktigt för en exploatering av området, varför kräver inte kommunen att få del av detta underlag?

I skenet av att planområdet kan ge upp till *“stora konsekvenser”* enligt FÖP, angränsar till kulturmiljöområde av regionalt intresse samt område av högsta kulturmiljövärde är det viktigt att en antikvarisk förundersökning genomförs. Vi noterar att det uppdaterade planförslaget numera innehåller ett antikvariskt utlåtande. Bra! Dock finns det rekommendationer i det antikvariska utlåtandet som inte inarbetats i detaljplaneförslaget, se vidare under punkten God bebyggd miljö.

Vid en stor exploatering av ett område som ligger insprängt i ett känsligt natur- och kulturmiljöområde saknar vi ett översiktligt avsnitt i planunderlaget som beskriver och utreder närområdet i sin helhet.

En kulturmiljö kan inte enbart bedömas inom den avgränsning där 1:49 ingår. Hela närområdet bär på en rik historia från järnålder och framåt. Och att kommunen överhuvudtaget överväger att spränga in ny bebyggelse i den mängd som projekteras i ett av Rimforsas mest känsliga natur- och kulturmiljöområden är förvånande och tyder på ointresse av kulturmiljöfrågor. Vi saknar en beskrivning och undersökning av förhållandena mellan den kulturhistoriskt intressanta fornborgen Borgarmon, halvågar, den tusenåriga ängshävdan av Hallstad ängar, Hallstad Säteri, samt Hallstad kvarnar (som utgjorde det tidiga Rimforsa). Allting har historiska kopplingar till varandra, och det är i denna typ av landskapsavsnitt den nya bebyggelsen 1:49 planeras. En noggrann kartläggning med hjälp av moderna metoder borde även ske utanför specifikt planområde innan bebyggelse ens kan övervägas i detta kulturhistoriskt känsliga landskapsavsnitt. Det som direkt härrör till detaljplanen 1:49 är den ålderdomliga väg som användes som ”kvarnväg” mellan Hallstad Säteri och Hallstad kvarnar. Denna väg sträcker sig genom ett gammalt kulturlandskap i direkt anslutning till tänkt planområde. Denna väg finns fortfarande inte med i beskrivningen och bedömningen.

Det har utförts en arkeologisk undersökning för planområdet, men utredningen borde även inkludera närområdet - eftersom hela miljön kommer påverkas och förändras.



## Koppling till övriga underlag

I MKB för planförslaget bedöms konsekvenserna för Hallstad Säteri bli *”små och måttliga eftersom intrång delvis sker inom ett regionalt kulturmiljöområde”* (s 2), men i MKB som ligger till grund för FÖP Rimforsa bedöms konsekvenserna kunna bli *”För regionala intressen som exempelvis Hallstad kan konsekvenserna bli små till stora beroende på vilka effekter en ny bebyggelse ger på upplevelsorna av kulturmiljön vilket är svårt att utläsa i detta planeringsskede”* (s 90). Vilken ny information har tillkommit i detaljplaneförslaget som gör att FÖPens ställningstagande gällande effekter på kulturmiljön har tonats ned i MKBn till planförslaget?

Planförslaget angränsar till ett regionalt värdefullt kulturmiljöområde, K67 Hallstad. Frågan rörande detta har lyfts och debatterats redan under framtagandet av FÖP Rimforsa. Hallstad säteri är dessutom klassat som högsta kulturmiljövärde i kommunens egen inventering. Klassningen baseras på kulturlandskapets höga ålder tillsammans med platsens bebyggelse som är av mycket hög ålder med tidstypisk utformning samt omgivande ängs- och åkermarker. I kommunens egen kulturmiljöinventering finns alltså det rekommenderade skydd för miljön kring Hallstad Säteri, (k) varsamhetsbestämmelser samt (f) hänsynsbestämmelser som ska beaktas i detalj- och översiktsplan. Med detta som bakgrund anser vi det mycket anmärkningsvärt att kommunen framlägger ett planförslag utan egentliga argument till varför det är lämpligt att exploatera området överhuvudtaget.

## Sammanfattning av brister i hänsyn till kulturmiljön

Den 18 november 2018 gjorde RM Kulturmiljöspecialister ett platsbesök på 1:49 och dess omgivningar. Vid detta tillfälle informerade Anna Reuter Metelius (*kulturmiljöspecialist*) och Pär Connelid (*historisk kulturgeograf*) oss om sin pågående utredning för planområdet. Eftersom vi ej fått tillgång till denna utredning och resultat har vi själva kontaktat RM Kulturmiljöspecialister för en fördjupad analys. Se avsnittet [Granskning av kulturmiljön](#) i slutet av detta dokument.

Baserat på analysen från RM Kulturmiljöspecialister och vår egen granskning av planförslaget, anser vi att planförslaget motverkar de nationella miljömålen *”god bebyggd miljö”* och *”rikt odlingslandskap”*, samt sina egna ambitioner i FÖP gällande kulturmiljön som omger Rimforsa 1:49.

## God bebyggd miljö

Riksdagens definition av miljömålet God bebyggd miljö: *”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”*

I FÖP (s 129) skriver kommunen att målet *”God bebyggd miljö”* både gynnas och missgynnas av huvudalternativet. *”Satsningar på förtätning i centrum, boende i attraktiva lägen, tillgång till rekreationsområden, värnad (sic!) om kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer, kombinationer av verksamheter och bostäder samt blandade*

**upplåtelseformer gynnar målet. Målet motverkas av en exploatering av jordbruksmark, samt om inte tillräcklig hänsyn tas till befintlig bebyggelse vid planering i samhällets utkanter. Avsaknad av gestaltungsprogram innebär också en risk att målet inte gynnas.”**

Det senaste planförslaget från 2023-01-24 föreslår en maximerad ökning av antalet bostäder jämfört med den i FÖP rekommenderade nivån (52 i stället för 30-50).

Samtidigt anser kommunen att planförslaget uppfyller kraven på de förväntningar som anges på område B:08 i FÖP, dvs

- *“Området skulle kunna byggas ut med en blandad bebyggelse bestående av friliggande villor och parhus i en glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen.” (s 8).*

En maximering av antalet bostäder kommer i alla avseenden negativt påverka både natur- och kulturmiljön.

Utifrån planförslaget ser vi inte hur intentionerna i FÖP enligt ovan kan säkerställas. Planbeskrivningen saknar tydliga beskrivningar av vad kommunen anser vara *“lantlig karaktär”* samt *“glesare struktur”*. Som medborgare är det svårt att visualisera hur området kommer att gestaltas med 52 hus i gles struktur och lantlig karaktär samt hur det kommer att interagera med befintliga miljöer. Vi kräver att en 3D-visualisering tas fram och presenteras.

Som medborgare blir man frågande till om kommunen anser att områdets västra del över huvud taget kan anses uppfylla kraven på *“glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen”*. Planförslaget behöver kompletteras med tydliga definitioner av de intentioner som FÖPen ger för att eliminera möjligheten till fri tolkning av exempelvis *“lantlig karaktär”* vid senare bygglovsansökningar.

Som boende på en gård med aktivt lantbruk undrar vi också om det inte saknas tydliga bestämmelser för hur de framtida bostäderna måste förhålla sig till det lantliga läget. Vi är oroliga för att eventuella klagomål från framtida boende kommer att begränsa möjligheten att driva ett livskraftigt lantbruk på Hallstad Säteri pga. synpunkter gällande gödsellukt, störande ljud från djur etc. Hur tillser kommunen att det är tydligt för dem som ska bo inom planområdet att sådana inslag är förväntade och måste accepteras om man valt att bosätta sig i lantlig miljö?

Vi anser att kommunen måste precisera förutsättningarna för "lantligt boende" i detaljplanen, så att inte ett aktivt jordbruk på Hallstad Säteri behöver påverkas negativt i framtiden.

I det antikvariska utlåtandet, WSP 2022-07-04, Strukturplan för Rimforsa 1:49 s 6 står det: *“Bebyggelsen inom inringat område (den västligaste delen av tänkt bebyggelse på östra sidan, reds. anm.) bör övervägas att tas bort för att säkerställa att siktlinjerna mellan säteriet och Ulrikavägen kvarstår. I annat fall bör volym och gestaltning regleras extra tydligt för att säkerställa att bebyggelsen inte ska skada landskapsbilden.”*

Vi menar att rekommendationen bör följas och att åtminstone den västligaste delen av det östra området stryks ur förslaget, eftersom siktlinjen lättare upprätthålls och att det underlättar för att jordbruksmarken ska kunna fortsätta att brukas. I händelse av att den

östligaste delen av det östra området trots allt kvarstår i förslaget bör i stället denna del av området, som föreslås i *Antikvariskt utlåtande*, "regleras extra tydligt" med avseende på "volym och gestaltning" eftersom det i sådant fall är denna som utgör gräns mot jordbruksmark och kulturlandskap. Dessutom förefaller den smala remsa på cirka fem meter prickmark som lämnas mellan planerad bebyggelse och åkermarken inte kunna utgöra ett fullgott skogsbryn.

Liknande slutsats drar Länsstyrelsen:

*"Vidare är det viktigt att brynmiljön bibehålls, både för landskapsbilden och biologisk mångfald. Utformning och avgränsning av bebyggelsen i planområdets östra del bör därför övervägas ytterligare."*

Den viktiga brynmiljön tas upp vidare i *Antikvariskt utlåtande*:

*"Behåll skogsbryn/trädridåer/grupper av träd ut mot fältet för att anknyta till det äldre landskapets utformning och gränsdragning mellan skog och öppen mark. Gör gärna kanten "ojämn". Detta gäller framförallt den östra delen där en mjuk övergång till det öppna odlingslandskapet är av värde för kulturmiljön."*

## Problematik gällande processhantering och jäv

Kommunens ärendehantering kring den fördjupade översiktsplanen och beslutande om planbesked som föranlett nuvarande detaljplaneförslag innehåller enligt oss en rad indikationer på jäv. Vi yrkar på att få förfarandet utrett av vederbörlig instans.

För att jäv ska föreligga krävs det inte att personen är partisk utan det är tillräckligt att situationen är sådan att det finns skäl att misstänka partiskhet. Jävsreglerna i [Förvaltningslagen](#) talar om när någon kan tänkas ha ett sådant intresse i ett ärende att dennes opartiskhet kan ifrågasättas. Jävsreglerna gäller all ärendehantering och riktar sig till alla som på något sätt kan påverka ärendets utgång. I ärenden som utgör myndighetsutövning är reglerna om jäv extra viktiga att beakta. Det måste inte innebära en personlig nytta eller ekonomisk vinning för den inblandade politikern eller tjänstemannen för att bestämmelserna om jäv ska bli tillämpliga.

Som politiker eller tjänsteman hos byggnadsnämnden föreligger jäv om exempelvis:

- saken angår dig själv eller någon närstående,
- ärendets utgång kan väntas medföra synnerlig nytta eller skada för dig själv eller någon närstående,
- du eller någon närstående är ställföreträdare för den som saken angår,
- du eller någon närstående är ställföreträdare för någon som kan vänta synnerlig nytta eller skada av ärendets utgång,
- ärendet rör tillsyn över sådan kommunal verksamhet som du själv är knuten till,
- du har fört talan som ombud,
- du mot betalning hjälpt någon i ärendet, eller
- det i övrigt finns någon särskild omständighet som kan rubba förtroendet för din opartiskhet i ärendet.

Länk: [Boverket](#)

Medborgarnas förtroende för den offentliga förvaltningen fordrar att de som verkar i Kinda kommun som politiker och tjänstemän inte låter sig påverkas av ovidkommande önskemål eller hänsyn i sitt arbete och uppdrag, vilket vi befarar har skett i både framtagandet av FÖP 2019 och detaljplan för Rimforsa 1:49.

Exploatören, tillika förtroendevald politiker med bostadsbyggnadsprojekt i Rimforsa, har varit inblandad i framtagandet av den fördjupade översiktsplanen på samma ort.

Den **4 september 2017** inkom exploatören med ansökan om planbesked gällande fastighet Rimforsa 1:49. Den yta han vill exploatera är mer än dubbelt så stor som området i rådande FÖP och ska omfatta ett 70-tal fastigheter. Ombud för exploatören är Aarum fastighetsutveckling. Exploatören är vid denna tid kommunal politiker i miljö-, bygg- och räddningsnämnd och är utvald att representera sitt parti i den speciella referensgrupp av politiker och tjänstemän som tar fram riktlinjer för FÖP Rimforsa. I denna referensgrupp väljer man exempelvis ut vilka områden som ska bebyggas och lämplig exploateringsgrad. Att exploatören, med egna planer för ett mångmiljonprojekt i ett av områdena, får företräda socialdemokraterna i denna grupp är enligt oss direkt olämpligt och kan innebära en jävssituation.

*“Om en jävig person deltar i handläggningen av ett ärende tillkommer beslutet i felaktig ordning. Om du är jävig får du därför inte alls delta i handläggningen, vare sig beredning eller beslutsfattande. Jäv gäller för all ärendehandläggning, inte bara sådana ärenden som innebär myndighetsutövning. I begreppet handläggning ingår utredning, beredning, föredragning och beslutsfattande.”* Länk: [Boverket](#)

Exploatören avsäger sig sitt uppdrag i referensgruppen FÖP Rimforsa efter att frågan om lämplighet lyfts, men fortsätter sitt förtroendeuppdrag som politiker i miljö-, bygg- och räddningsnämnden.

*“I myndigheters verksamhet förekommer ibland situationer som inte är entydiga eller enkla att bedöma ur jävssynpunkt. Det kan finnas omständigheter som helt enkelt inte ‘känns bra’ och som därför kan ifrågasättas. I denna gråzon av olika förhållanden, bindningar eller intressekonflikter mellan tjänstemän, förtroendevalda och någon part i ärendet kan omständigheterna vara av den karaktären att myndighetens trovärdighet skulle kunna skadas även om det inte är fråga om jäv i lagens mening. I alla sådana fall kan en försiktighetsprincip tillämpas som innebär att det kan vara bäst att avstå från att delta i hanteringen av ärendet ‘för säkerhets skull’.”*

Länk: [Om mutor och jäv - En vägledning för offentligt anställda](#)

Kinda kommun valde att inte använda försiktighetsprincipen utan lät exploatören fortsätta sitt uppdrag inom Samhällsbyggnadsnämnden (tidigare benämnd miljö, bygg- och räddningsnämnden), med motiveringen att *”han går ut när hans ärenden behandlas”*.

## Specialhantering av ärendet

### Planbesked

**Den 11 september 2017**, endast en vecka efter inkommen ansökan om planbesked skriver dåvarande kommunchef och kommunsekreterare en tjänsteskrivelse i ärendet. Skrivelsen är mycket kort och saknar helt beslutsunderlag. Det enda underlag de hänvisar till är sin egen tjänsteskrivelse och exploatörens ansökan. Förslaget till beslut de anger är:

*"... att kommunstyrelsen inte har något att invända mot detaljplaneförslaget samt att det är positivt med byggnation inom detta område och att ett stort antal permanentbostäder möjliggörs."*

Ärendet kommer upp till kommunstyrelsen endast en månad efter inkommen ansökan den 2 oktober 2017. Där tas beslut att skicka ärendet vidare till Miljö-, bygg- och räddningsnämnden, fortfarande utan fakta och planunderlag med samma skrivning som kommunchef och kommunsekreterare formulerat tidigare.

*"...att kommunstyrelsen inte har något att invända mot detaljplaneförslaget samt att det är positivt med byggnation inom detta område och att ett stort antal permanentbostäder möjliggörs."*

**Den 14 november 2017** ger Miljö-, bygg- och räddningsnämnden positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan samt i uppdrag till byggnadsinspektör att upprätta ett planavtal. Beslutet är fortfarande taget utan underlag (endast tjänsteskrivelsen och exploatörens ansökan).

Exploatören får positivt planbesked. Kinda kommun låter honom fortsätta som politiker med förtroendeuppdrag i Miljö-, bygg- och räddningsnämnden.

Kommunen inrättade under 2017 en ny tjänst/befattning, en mark- och exploateringsingenjör. Tjänstemannen med denna befattning kom att arbeta i Kinda kommun knappt ett år. Genom att ha begärt ut mejlkorrespondens kan vi se att det var mark- och exploateringsingenjören som tog emot ärendet/ansökan från Aurum (exploatörens företrädare) och kom att driva ärendet framåt i ett mycket snabbt tempo under hösten 2017.

**Den 30 januari 2018** upprättar mark- och exploateringsingenjören ett planavtal mellan Kinda kommun och exploatören, som han själv skriver under som representant för samhällsbyggnadsnämnden. Exploatören skriver under samma avtal den 8 februari 2018.

Endast dagar efter att avtalet är påskrivet säger mark- och exploateringsingenjören upp sig från Kinda kommun för att anställas av Aurum Fastighetsutveckling med uppdrag att arbeta med exploateringen av Rimforsa 1:49.

*"Ställföreträdar- och ombudsjäv uppkommer om handläggaren, eller någon närstående till denne, är eller har varit ställföreträdare/ombud för part i ärendet eller annan som kan antas påverkas av beslutet 'i en inte oväsentlig utsträckning'. Detta kan inträffa t ex vid ett*

*affärsförhållande mellan universitetet genom en institution och ett bolag, där handläggaren är firmatecknare och/eller delägare.”*

Länk: [Jäv, Stockholms Universitet](#)

## FÖP-arbetet

En fördjupad översiktsplan är kommunens strategiska dokument för utveckling av en ort. Vid utformningen av FÖP Rimforsa låg exploatörens detaljplaneskiss med ca 80 fastigheter till underlag för FÖPens utformande för område B:08 (Rimforsa 1:49). Att utgå från en privat exploatörs detaljplaneskiss och låta den passa in till hundra procent i FÖP-arbetet, trots att det gör intrång på viktiga kultur- och naturmiljövärden, är för oss en tydlig indikation på bristande objektivitet och kommunens beroendeställning till exploatören.

Rekommendationerna för område B:08 var i FÖPens första remissutgåva 30-40 bostäder. I nästa version hade detta höjts till 30-50 hus, utan kommentar.

När vi (15 december 2018) bjöd in ledande politiker från moderaterna för att diskutera byggnationen berättade de att det handlade om 80 bostäder. Inblandade politiker höll alltså inte isär exploatörens detaljplaneskiss och FÖPen i sitt arbete. Som vi upplever det visar detta på hur starkt exploatörens initiala planskiss har fått styra arbetet med FÖP Rimforsa samt hur samma kompromisslöshet har genomsyrat arbetet med framtagande av detaljplaneförslag för Rimforsa 1:49. Tydligaste tecknet på detta är att det inte någonstans i underlaget för planförslaget finns någon förklaring till varför området plötsligt föreslås innehålla 72 bostäder trots att detta strider tydligt mot FÖP. Vi kan dock intressant nog konstatera att samma antal bostäder (ett 70-tal) önskades i planansökan från Aurum den 4 september 2017.

Frågan kring utökning av antalet bostäder ställdes även på samrådsmötet den 12 januari, men inte heller då fick vi något svar till varför kommunen "maximerar" området genom att övertrassera den rekommenderade mängden bostäder med upp till 140% jämfört med FÖP Rimforsa.

Exploatören sitter med i samhällsbyggnadsnämnden tills dess att FÖP Rimforsa vunnit laga kraft (13 maj 2019). Kort därefter avsäger sig exploatören alla sina politiska uppdrag (27 maj 2019).

## MKBn för planförslaget

Indikationer på att en pressad tidplan fått styra framtagandet av underlaget till planförslaget påvisas av att upphandlingen av MKBn skett under stark tidspress. Kommunen svarar så här när ett av bolagen vill ha mer tid: *"Vi är medvetna om att tidplanen är något tight men dessvärre har vi inte möjlighet att förlänga den över sommaren på grund av den övergripande tidplanen i projektet"*. Två av tre tillfrågade bolag avböjde att vara med i upphandlingen med motiveringen att det var för kort om tid. Vi anser att det är mycket märkligt att kommunen riskerar att kringgå en sund och korrekt upphandling genom att låta tiden vara så knapp. Vems tidplan är det som är "tight"? Varför var kommunen tvungen att forcera fram underlagen under så kort tid?

Vi noterar att MKBn tagits fram på ca en månad av en enda person på företaget Ramboll utifrån mailväxling vi tagit del av. Vi anser det mycket anmärkningsvärt att Kinda kommun tycker att en god kvalitet kan bibehållas, för ett dokument på 42 sidor och med 20-tal referenser på de premisserna. Vi undrar också hur MKBn granskades av kommunen innan den accepterades.

Aurum har varit beställare av alla utredningar förutom MKB:n. Vi undrar också hur kommunen tagit del av Aurums upphandlingsunderlag för att säkerställa att utredningarna är neutrala.

Vi förvånas också över att Aurum har varit med och skrivit samrådsredogörelsen där bedömningar av inkomna synpunkter på Aurums egna underlag görs. Hur kan kommunens oberoende och objektivitet tillgodoses med ett sådant förfarande?

## **Kommunens kompromisslöshet**

Genom hela processen uppfattar vi att kommunen har varit kompromisslös och ensidigt gått exploatörens intressen till mötes. En kommun har i uppgift att stimulera byggnation och ha god bostadsförsörjning, men de har också ett ansvar att balansera en exploatörs vinstintressen mot allmänna intressen (ex. bevarande av jordbruksmark, natur- och kulturmiljö). Vi noterar efter att ha fått del av minnesanteckningar från arbete med FÖP att flera inblandade kommuntjänstemän, länsstyrelsen, kommuninvånarnas många och starka åsikter samt kommunens egna analyser av jordbruksmark och kulturmiljö påvisar en olämplighet att bebygga området i den stora omfattning som föreslagits. Trots detta framhållade vissa ledande politiker, till synes utan vidare förklaring, att behålla det stora antalet bostäder som exploatören föreslagit.

Vår uppfattning är att kommunen har låtit sig påverkas och i hög utsträckning styras av exploatörens starka önskemål om att maximera antalet bostäder inom planområdet. Exploatören har själv, via Corren 9 juli 2019, redogjort för sin avsikt med området: *“jag kommer att maximera tomtantalet”*.

Vi har uppfattat en total kompromisslöshet från flera tongivande politiker vilket ger oss skäl att lyfta frågan om jäv. Vi har skickat in tre omfattande skrivelser till kommunen i samband med bostadsförsörjningsprogrammet och FÖP 2019 där vi påtalat de problem som finns med att bebygga planområdet. Våra åsikter har styrkts av konsekvensanalys av odlingsmark, kulturmiljöinventering, synpunkter från länsstyrelsen samt kommunala tjänstemän. Trots att det finns argument att ta bort området helt ur FÖP:en eller minska ner området till förmån för andra allmänna intressen har inga förändringar gjorts.

När vi inför granskningen av planförslaget begärde ut handlingar gällande beredningen av FÖP Rimforsa visade det sig att stora delar av de minnesanteckningar som ledde fram till huvuddragen av FÖPen har klassats som arbetsmaterial och sedan gallrats bort av kommunen. Vi finner detta förfarande märkligt och ur ett demokratiperspektiv är det mycket olyckligt att kommunen inte är transparent kring hur resonemangen har gått gällande område B:08 i FÖP.

Sammantaget har turena kring område Rimforsa 1:49 kraftigt urholkat vårt förtroende för Kinda kommun som en fungerande demokratisk och oberoende beslutsfattare.

**Vi yrkar därför på att:**

- **planförslaget i sin helhet avvisas samt**
- **jävsfrågan skall prövas av vederbörlig instans.**